



# LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

## SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

### ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.



#### DELEGACION HUAJUCO DISTRITO URBANO LA BOLA

No. De Oficio: SECUE 3768/2016

No. De Expediente: L-478/2016

#### PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XX1 S.A DE C.V**

Domicilio: CALZADA DEL VALLE No. 350 L-24 COLONIA DEL VALLE

Teléfono: 83 35 90 00

#### TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XX1 S.A DE C.V**

Domicilio: CALZADA DEL VALLE No. 350 L-24 COLONIA DEL VALLE

Teléfono: 83 35 90 00

#### DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: **ARQ. GERARDO MARQUEZ AGUILAR**

Teléfono: 83 35 90 00

Domicilio: RIO CALMA No. 350 L-24 COLONIA DEL VALLE

Ced. Prof: 4500131

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 117, 318, 319, 320, 331 y 332 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capítulo Tercero de los Directores Responsables de Obra, Artículos 6, 9, 10, 11, 12, Fracción I a la VI, 13 Fracción I a la IX, 14 Fracción I a la VIII, y 15 Fracción I a la IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

#### DESCRIPCIÓN DE LA AUTORIZACION

Giro y/o Uso: **PREPARATORIA**

SUPERFICIE TOTAL: 191,085.52

Datos de Construcción: **OBRA NUEVA**

POR CONSTRUIR: 2,695.73 m<sup>2</sup>

TOTAL: 2,695.73 m<sup>2</sup>

#### UBICACIÓN DEL PREDIO

Ubicación: **AVENIDA ACUEDUCTO**

Numero Oficial: **SN**

Colonia:

Exp. Catastral: **70) 51-002-015 Y 51-002-072**



#### AUTORIZACION

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de **3-TRES AÑOS** a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: **05 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

**LIC. HECTOR FRANCISCO RIVERO LOPEZ**  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/aedc/jhcc

LA PRESENTE LICENCIA ES PARTE INTEGRANTE DEL ACUERDO ENTENDIDO POR ESTA OFICINA, Y LA CUAL NO TIENE

SEFENDO LAS **16:27** HORAS DEL DIA **05/12** DEL MES DE **Diciembre** DE **2016**

EL C. NOTIFICADO: **Carolina Adame**

EL C. NOTIFICADO: **Normi Garcia**

NI. GABITE: **C1276** TIPO: **XX1**

FIRMA: **[Signature]**

#### DELEGACION Y DISTRITO



#### NUMERO DE PERMISO

**004261**

El horario de actividades será de Lunes a Viernes de 8:00 a 17:00 horas y Sábados de 8:00 a 14:00 horas

ESTA LICENCIA DEBE MANTENERSE SIEMPRE EN LA OBRA Y/O ESTABLECIMIENTO



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



05 de Diciembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3768/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-478-16

### INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL  
DE LA CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI,  
S.A DE C.V. CON DOMICILIO EN: CALZADA DEL  
VALLE, #350 COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO  
GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN.**

Presente. -

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:*

-En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco del mes de Diciembre del año 2016-dos mil dieciséis.---  
**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-478/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12-doce de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Gustavo Adolfo Coindrenau Méndez, en su carácter de Apoderado Legal de la Asociación denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S.A DE C.V.** quien acredita su personalidad mediante Escritura Publica Numero 21,824-veintiun mil ochocientos veinticuatro de fecha 23-veintitres de julio del 2015-dos mil quince pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García Notario Público Titular Numero 23-veintitres con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; y existencia legal de dicha sociedad mediante Escritura Pública Número 20,643-veinte mil seiscientos cuarenta y tres, de fecha 30-ocho de junio del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Numero 23-veintitres con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; propietario de los inmuebles ubicados en la **AVENIDA ACUEDUCTO S/N**, en esta Ciudad, e identificados con el número de expediente catastral **51-002-015 Y 51-002-072**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 11,413-once mil cuatrocientos trece, de fecha 27-veinticiete de Marzo del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular Numero 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA PREPARATORIA**, en los inmuebles antes citados, los cuales son con expediente

*[Handwritten signatures and stamps]*



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



catastral 51-002-015 cuenta con una superficie de 134,148.77 metros cuadrados y catastral 51-002-072 cuenta con una superficie de 57,536.75 siendo una superficie total de 191,685.52 metros cuadrados en el cual se realizaran 2,695.73 metros cuadrados de Obra nueva.

Acompañado el solicitante la siguiente documentación:

Escritura 24,177-veinticuatro mil cientos setenta y siete, de fecha 08-ocho días del mes de enero del 2013 dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público titular número 26-veintiseis con ejercicio en el primer Distrito; el señor Dimitri Nicolás Hadjopulos Coindreau y el señor Dimitri Hadjopulos Canavati que ocurren a constituir una Sociedad Mercantil "Bienes Monparnase S.A. DE C.V."

Encontrándose los siguientes:

### ANTECEDENTES

Mediante oficio No. SEDUE 2979, de fecha 17-dieciséis de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Expediente Administrativo L-000385/2016, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para Preparatoria, en el predio ubicado en la Av. Paseo del Acueducto s/n en la Delegación Huajuco dentro del Distrito Urbano la Bola de esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 51-002-015, el cual cuenta con una superficie de 134,148.77 metros cuadrados.

Mediante oficio No. SEDUE 2001, de fecha 04-cuatro de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Expediente Administrativo L-000217/2016, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para Jardín de Niños, Primaria y Secundaria, en el predio ubicado en la Av. Paseo del Acueducto s/n en la Delegación Huajuco dentro del Distrito Urbano la Bola de esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 51-002-072, el cual cuenta con una superficie de 57,536.75 metros cuadrados.

Mediante oficio No. SEDUE 1977, de fecha 16-dieciséis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Expediente Administrativo L-000216/2016, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para Jardín de Niños, Primaria y Secundaria, en el predio ubicado en la Av. Paseo del Acueducto s/n en la Delegación Huajuco dentro del Distrito Urbano la Bola de esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 51-002-015, el cual cuenta con una superficie de 134,148.77 metros cuadrados.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,





### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 121 Fracción I, 191 fracciones X, 196 fracción III, 281, 284, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso d), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.15, artículo 15 fracción II, 16, 19 fracción II, III y IV, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 Y 94 de la Ley Orgánica del Gobierno del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión y que fueron ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no se presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio en cuestión forme parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, por lo que resulta aplicable lo que establece la disposición del Artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: **Artículo 203.** *En Construcciones para nuevas Edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente: a) Los predios habitacionales, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente. b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaria de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.* **En el presente caso se solicita un uso no habitacional, por lo que aplica lo establecido en el inciso b) de la Ley antes invocada y la parte solicitante optó por el**

pago.

UP  
2  
[Firma manuscrita]



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



El predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral (70) 51 002 015 cuenta con una superficie de 134,148.77 metros cuadrados, la que tiene una afectación vial de 1,192.12 metros cuadrados, teniendo una superficie total de 132,956. metros cuadrados al cual se aplica el 7%-siete por ciento que equivale a 9,306.96 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, según avaluó comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, que es de \$50.00 (cincuenta 00/100), resultando por lo tanto a pagar la cantidad de \$ 465,348.00 (cuatrocientos sesenta y cinco mil trescientos cuarenta y ocho 00/100 ), y expediente catastral (70) 51 002 072 cuenta con una superficie de 57,536.75 metros cuadrados, la que tiene una afectación vial de 2,211.00 metros cuadrados, teniendo una superficie total de 55,325.75 metros cuadrados al cual se aplica el 7%-siete por ciento que equivale a 3,872.80 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, según avaluó comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, que es de \$84.06 (ochenta y cuatro 06/100), resultando por lo tanto a pagar la cantidad de \$ 325,315.20 (trescientos veinticinco mil trescientos quince 20/100 ) presentando el solicitante comprobante de pago No. **3010000042274 de fecha 23 de Noviembre de 2016 expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey.** Por la cantidad total de \$ 790,663.20, Por concepto de Cesión de área municipal 7% por la cantidad antes mencionada.

**III.-** Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre del 2011, publicado en el periódico oficial del Estado de Nuevo León número 147 en fecha 18 de Noviembre de 2011, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA BOLA**, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.18.4 PREPARATORIA**, se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: ... **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...".

**IV.-** Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, contempla usos del suelo condicionados y que el

7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

V.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de PREPARATORIA es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, por lo tanto le son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen dentro del Numero de Oficio 4595/2016 dentro del expediente LTA-540/2016 de fecha 01-uno de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, con oficio número DPTDU/V/647/2016 de fecha 25-veinticinco de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la

4  
8



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



información y plano de proyecto presentados por el solicitante, señalando además ciertas recomendaciones y obligaciones, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución.

**Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-CAE-/I-303/2016 de fecha 28-veintiocho de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, con respecto al proyecto de instalación del establecimiento en el inmueble ubicado en Acueducto-la Paz S/N, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; emite las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar en los predios en cuestión, y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia

**VI.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,695.73 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	Por Construir	Total	Desglose de Áreas
P. B.	1,166.36 m2	1,166.36 m2	Cuenta con: 4 salones de aprendizaje, 2 laboratorios, gimnasio, salón de baile/yoga, sala de maestros, lobby/ study hall, administración y escolar, sala de juntas, baños, comensales, cocina, snack, cancha de basketball, cancha de futbol 7 y 79 cajones de estacionamiento.
1 Nivel	1,529.37 m2	1,529.37 m2	Cuenta con: 7 salones de aprendizaje, salón de maestros, área de lockers, baños y 3 laboratorios de aprendizaje.
<b>Total</b>	<b>2,695.73 m2</b>	<b>2,695.73 m2</b>	

**VII.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos antes citados establecidos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, y lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, conforme a la superficie de 191,685.52 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (143,764.14 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.006 (1,166.36 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.00 (575,056.56 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.014 (2,695.73 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (28,752.83 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.931 (178,547.34 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (47,921.38 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.993 (190,519.16 metros cuadrados). **Altura Máxima:** 3 pisos o 12.00 metros y el proyecto presenta 7.65 metros de altura.



Handwritten initials and signatures in blue ink, including a large '4' and 'F'.



VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano La Bola, para el giro de Preparatoria, requiere 01-un cajón por cada 50.00 metros cuadrados de aula, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 576.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 12-doce cajones; solucionando el proyecto con 79-setenta y nueve cajones dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

IX.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 10-trece de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, se detectó que el estado actual del predio sin uso al momento de la inspección, predio en estado baldío, no hay construcción al momento de la inspección, aun no se cuenta con cajones de proyecto ya que no hay construcción.

X.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-CAE-/I-303/2016 de fecha 28-veintocho de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, con respecto al proyecto de preparatoria en el inmueble ubicado en la Avenida Acueducto S/N, de La Bola, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; emite las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar en los predios en cuestión, y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XI.- La Dirección de Ecología, mediante dictamen LTA-540/2016, de fecha 01-uno de Diciembre del 2016-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XII.- Además presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte, otorgados por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria bajo el Expediente PDE-001301-16, Oficio No: 4572/16-DIEC-SEDUE, de fecha 24-veinticuatro de noviembre del 2016-dos mil dieciséis y notificado al interesado el día 24-veinticuatro de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa de 04-cuatro retamas, la cantidad de 452 cuatrocientos cincuenta y dos árboles nativos de la siguiente especie: **Encino**. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Los cuales fueron debidamente compensados de acuerdo a la Factura A10080, de fecha 24-veinticuatro de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitida por el vivero denominado "ALLENDE VIVEROS Y PASTOS."







**XIII.-** Que por oficio número 139.003.03.1062/16 de fecha 16-dieciseis de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número 16.139.24S.711.5.238/2016, por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en atención al escrito ingresado por el apoderado legal de la Constructora Residencial XXI, S.A DE C.V., en el espacio de Contacto Ciudadano (ECC) el 08 de Agosto del 2016, registrado con el No. de Documento 19DER-01791/1608 en el que hace referencia al Oficio No. 139.003.03.1062/16 emitido por esta Delegación Federal y al No. de Expediente 16.139.24S.711.5.238/2016, referente a los lineamientos ambientales para un predio con superficie de 191,685.52 m2, en el que proyecta la construcción de preparatoria, ubicado en Avenida Acueducto S/N, Localidad la Bola, en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, y que en lo siguiente se transcribe: *"Y manifiesta bajo protesta de decir verdad lo siguiente: Que considera que su predio no aplica dentro de los supuestos del artículo 7 de la LGDFS, Artículos 28 fracción VII Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) Y 5ª. Inciso O) fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Por lo tanto, acuso recibo a su escrito, señalando que de acuerdo con lo antes manifestado por la promovente, la misma no requiere de la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular ni una solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo. Sin embargo, se le señala que las acciones a emprender por la promovente, se encuentran bajo la estricta responsabilidad de la misma."*

**XIV.-** Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VI, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 b), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, realizado y firmada por el Ingeniero José Cuellar Molina, con cédula profesional 3465957, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha de Octubre del 2016-dos mil dieciséis anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 05-cinco de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa ESTUDIOS GEOTECNICOS Y DE MATERIALES, S.A. DE C.V., firmada por el Ingeniero Adrián Cervantes Saucedo, con cédula profesional 4846875.
- Estudio Geológico de fecha Octubre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Ingeniero Christian Fernández Gutiérrez, con cédula profesional 6180424, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.





CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2011-2016



- Estudio Hidrológico de fecha Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa GEYCO Geología y Construcción, firmado por el Ingeniero Manuel Jezzini González, con cédula profesional 1465488, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

**XV.-** De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes.

- Mediante oficio número DPT/E/393/NOVIEMBRE/2016 de fecha 29-veintinueve de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/647/2016 de fecha 25-veinticinco de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Juan Treviño González, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio No. DPTDU/H 195/2016 de fecha 23-veintitres de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico de fecha de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa GEYCO Geología y Construcción, firmado por el Ingeniero Manuel Jezzini González, con cédula profesional 1465488, condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.
- Mediante oficio número DPTDU/G204/2016 de fecha 29-veintinueve de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio Geológico de fecha Octubre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Ingeniero Christian Fernández Gutiérrez, con cédula profesional 6180424 y al Estudio de Mecánica de Suelos



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



de fecha 5-cinco de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa ESTUDIOS GEOTECNICOS Y DE MATERIALES, S.A DE C.V., firmada por el Ingeniero Adrián Cervantes Saucedo, con cédula profesional 4846875; otorgando el visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

XVI.- En fecha 14-catorce de Junio del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la avenida Acueducto deberá respetar un ancho total de 33.00 metros, medidos tomando como eje central de la vialidad la proyección del acueducto, 16.50 metros hacia ambos lados del acueducto. Nota: se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XVII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, en el cual establece lo siguiente: "**GUSTAVO A. COINDREAU MENDEZ**, en mi carácter de Representante Legal de la **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI S.A. DE C.V.**, por este conducto, me permito informarle que mi representada se hace responsable de gestionar y contar con un **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRA TERCEROS**, al momento de iniciar los trabajos de la Construcción en el inmueble ubicado en Av. Acueducto S/N, de esta ciudad, amparado con el expediente catastral número 51-002-015 Y 51-002-072."

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO.** - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA PREPARATORIA**, en el predio identificado con el número de expediente catastral **51-002-015** ubicado en **AV. ACUEDUCTO S/N**, el cual cuenta con una superficie de 134,148.77 metros cuadrados, y una construcción de obra nueva de 2,695.73 metros cuadrados, en cuanto al lote marcado con el

Handwritten signatures and stamps in blue and red ink.



expediente catastral **51-002-072** se utilizara solamente como circulaciones internas mismo que cuenta el uso previamente autorizado de Jardín de Niños, Primaria y Secundaria.

**SEGUNDO.** - Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 385/2016, de fecha 29 de Septiembre del 2016, dentro del expediente administrativo No. L-385/2016, emitido por esta Secretaría, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.

**TERCERO.** -En zonas con pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 fracción III inciso d) y 196 fracción I de la ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey. En caso de presentar pendientes diversas e inferiores al 45%, deberá presentar plano topográfico que lo justifique, y le serán aplicados los lineamientos Urbanísticos que correspondan de acuerdo a las pendientes que presenta.

**CUARTO.** - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 4 al 4 de 4), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000 metros cuadrados de construcción-03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 2,695.73 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el

*[Firma manuscrita]*  
*[Firma manuscrita]*  
*[Firma manuscrita]*



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2013-2018



proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

- b) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
- c) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
- d) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- e) El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
- f) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
- g) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
- h) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.



Condominio Acero, Piso C1  
Zaragoza N° 1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (011) 8110-8765



- i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  - j) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  - l) Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
  - m) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
  - n) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- E) **Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ". De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).**
- F) **Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento.
- No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el

9  
429  
S. Y.



presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

3. Deberá de respetar el uso de edificación de **PREPARATORIA**, en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 12-doce cajones de estacionamiento requeridos como mínimo para el uso solicitado con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
11. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
12. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

- g) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPCE-CAE-J/I-303/2016 de fecha 28-veintiocho de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitidos por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, **los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, luego entonces será esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**





h) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/393/NOVIEMBRE/2016 de fecha 29-veintinueve de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

i) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/647/2016 de fecha 25-veinticinco de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección

*[Firma manuscrita]*  
*[Firma manuscrita]*  
*[Firma manuscrita]*





de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025, al plan parcial de desarrollo urbano sustentable del cañón del Huajuco 2010-2020, a la ley de desarrollo urbano del estado de Nuevo León, al Artículo 64 del reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por ésta secretaría.
  - a) Para la avenida Acueducto deberá respetar un ancho total de 33.00 metros, medidos tomando como eje central de la vialidad la proyección del acueducto, 16.50 metros hacia ambos lados del acueducto.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El predio cuenta con afectación vial por la avenida Acueducto, la cual está prevista dentro del plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025 y el plan parcial de desarrollo urbano sustentable del cañón del Huajuco 2010-2020. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del reglamento para las construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de esta vialidad, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal, Estatal o Federal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública.

3. El proyecto deberá de garantizar su accesibilidad desde una vía pública. Considerando que actualmente la avenida Acueducto no tiene continuidad, y que la única vía de acceso sería el camino que se encuentra en medio del predio antes conocido como "La Paz", se deberá entregar constancia de que dicho camino es una vía pública.
4. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos de suelo del plan parcial de desarrollo urbano sustentable del cañón del Huajuco 2010-2020.

5. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y usos de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán

4  
9  
M  
B

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO  
CONDOMINIO LAS AGUAS  
ZARAGOZA N° 1060, CENTRO,  
MONTERREY, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8110 6565



ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

6. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
7. El Proyecto resuelve su requerimiento de cajones en un estacionamiento con pendiente longitudinal. De acuerdo al artículo 58 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, para estos casos se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en toda la longitud de las rampas.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

8. El proyecto propone cajones de estacionamiento fuera de las instalaciones o de la edificación que ocupará la preparatoria, colindantes a una vía que dará acceso a este plantel. Considerando que dicha vía a futuro podrá dar acceso a otros desarrollos, los cajones de estacionamiento propuestos sobre esta vía no se deberán considerar para el cumplimiento del requerimiento de cajones.
9. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.
10. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del reglamento de tránsito y vialidad del municipio de Monterrey.
11. El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se propone con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.





ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

12. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento y al andén vehicular deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
13. Con respecto al andén para ascenso y descenso de alumnos, considerando la revisión realizada dentro del estudio de impacto vial se determina operativamente factible, debiendo de cumplir con lo siguiente:
  - La zona de almacenamiento vehicular al interior deberá estar abierta a los usuarios, no se deberá tener vehículos en espera de entrar a las instalaciones de la prepa sobre la vía de acceso.
  - De acuerdo a la información proporcionada dentro del estudio de impacto vial y al escrito firmado por el Ingeniero Jorge Arturo Sarmiento Ríos, Representante Legal y Director Administrativo de la Universidad Regiomontana, A.C., el plantel educativo contará con 450 alumnos y 45 personas dentro del personal docente, administrativo y de servicios. Dado que los análisis de colas se realizaron considerando el mencionado alumnado, se condiciona al desarrollador a no exceder el número de alumnos mencionado. Cualquier incremento en aulas de clases, número de alumnos y ampliación o cambio de uso, implicará la elaboración de un nuevo estudio de impacto vial con su respectivo análisis de colas, de acuerdo a lo indicado en el artículo 60 del reglamento de zonificación y usos de suelo.
  - Se deberá señalar de manera clara el circuito propuesto en los planos de proyecto y en el estudio de impacto vial para entregar y recoger alumnos. De acuerdo a los análisis realizados en el estudio de impacto vial, es necesario contar con un almacenamiento al interior del predio de al menos 13 vehículos. Las autoridades del desarrollo deberán de contar con personal que auxilie y ayude a agilizar el arribo y la salida de alumnos.
  - Con el fin de evitar la obstrucción de la vía colindante y proporcionar mayor visibilidad facilitando la entrada y salida vehicular al andén y las zonas de estacionamiento, deberá restringir el estacionamiento en cordón en su colindancia.



Handwritten initials and signature in blue ink.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



- Deberán contar con un reglamento interno, para que los padres de familia respeten la operación vehicular (andén y zona de estacionamiento) horarios, tiempos y rutas que deberán seguir dentro y fuera de sus instalaciones. Aunado a lo anterior, deberá fomentar programas para reducir el número de vehículos que arriban actualmente al Plantel.
  - En el caso de eventos extra-escolares (junta de padres de familia, eventos de graduaciones, deportivos o fechas conmemorativas, etc.), deberán realizarlos en otras edificaciones que cuenten con las características adecuadas para solucionar la demanda de cajones de estacionamiento.
14. El pasillo de circulación deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo, y se propone con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del reglamento de zonificación y usos de suelo.
15. Con respecto a la vialidad que comunica al acceso al predio con el acceso al plantel educativo, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento.

La superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

A lo largo de las vialidades se habilitarán cunetas hacia el lado de corte para evitar el desgajamiento del terraplén y a fin de desalojar y conducir las aguas pluviales, considerándose una pendiente transversal mínima de bombeo del 2-dos por ciento, construyendo los cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias de acuerdo a dictamen hidrológico.

Queda obligado a cumplir con las obligaciones emitidas dentro del dictamen geológico, relativas a la estabilidad de taludes.

16. Se deberá habilitar una banqueteta de 2.00 metros de ancho a ambos lados de la vialidad que comunica al acceso al predio con el acceso al edificio de departamentos.
17. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.



18. Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.
  19. El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
  20. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
  21. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
  22. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias de manera proporcional con los desarrollos de la zona para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas cuando así sea requerido.
- j) **En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el número de expediente administrativo LTA-540/2016, de fecha 01-uno de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**
- Durante la etapa de construcción. -**
1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
  2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
  3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.





4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje



sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

### Durante la etapa de operación. -

#### Generales

15. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutive del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "YARTE-LA PAZ" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1924/SPMARN-IA/16).
16. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "YARTE-LA PAZ".
17. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio Hidrológico e hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que puedan tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
19. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

#### Aspecto Ambiental

#### Ruido y/o Vibraciones

20. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
21. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
22. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por




la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

23. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### Contaminación del Suelo

24. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
25. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
26. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
28. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

#### Emisiones al Aire

29. En caso de contar con laboratorio de Química, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para la cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales correspondientes.
30. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

31. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
32. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
33. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
34. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.







**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL, 2015-2018



### Manejo de Residuos Sólidos

35. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
36. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
37. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### Reforestación

40. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-1301-16 el cual fue resuelto con la reposición de 452-cuatrocientos cincuenta y dos árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 3,571-tres mil quinientos setenta y un árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 107-ciento siete árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 3,678-tres mil seiscientos setenta y ocho árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

### Imagen Urbana

41. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
42. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

K) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G204/2016 de fecha 29-veintinueve de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis,



emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

- Artículo 52.
  - En excavaciones al límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se deberán tomar precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción colindante no sufra deterioro alguno.
  - Las construcciones en colindancia con otros predios, deberán de protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.
  
- Artículo 53.
  - Los proyectos de construcción deberán desarrollarse en forma escalonada respetando el desnivel de sus propios predios, para evitar riesgos mayores que ocasionan los deslaves naturales, quedando prohibido realizar excavaciones que pongan en peligro la estabilidad de muros separadores o edificaciones aledañas.
  - Para evitar riesgos con los muros de contención, se podrán habilitar plataformas de jardín de concreto reforzado y así eliminar el relleno.
  
- Artículo 54.
  - Los muros de contención o rétranca que se realicen para retener las aguas y los objetos que arrastre, deberán construirlos de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del relleno y su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo.
  
- Artículo 55.
  - En los casos en que haya que hacer un muro de contención, se le deberán dejar vertedores de demasía, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños deberán ser exigidos mediante las acciones legales correspondientes.
  
- Artículo 56.
  - Los cortes deberán ser protegidos con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área de corte, en la inteligencia d que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior.



- Artículo 57.
  - Las alturas de los muros de contención no deberán exceder de 3.50m.
- Artículo 59.
  - Toda construcción se soportará en cimentación calculada por un asesor en seguridad estructural, debiendo protegerse el suelo de soporte contra intemperismo, socavación, arrastre por flujo de agua, falla por capacidad de carga o asentamientos diferenciales.
  - Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras sin causar daños a la cimentación, a la superestructura e instalaciones, ni a elementos no estructurales y acabados, construcciones contiguas o infraestructura. El interesado deberá incluir las medidas de seguridad correspondientes para evitar daños a terceros.

En este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debidos al bombeo.

1) **En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 195/2016 de fecha 23-veintitres de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:**

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.

*Handwritten signature*





- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), el predio en estudio No se encuentra sobre una zona de Riesgo Hidrológico, sin embargo, aguas abajo del predio en estudio, se encuentra un escurrimiento el cual deberán respetar su curso. En base al análisis realizado deberá seguir las recomendaciones del asesor hidrológico - hidráulico. Deberá seguir los lineamientos marcados por esta secretaría para garantizar la seguridad y buen funcionamiento de las instalaciones.

**TERCERO:** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

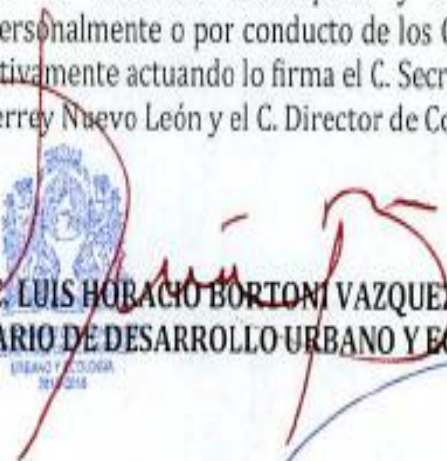
**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que

4  
  
  
 Condominio No. 10, Piso C1  
 Zaragoza N° 1000, Centro,  
 Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
 T. (81) 8130650



contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y el C. Director de Control Urbano adscrito. -----

  
**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

  
**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS / AEDC / jhcc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Virginia Noemi Garza Garza siendo las 11:07 horas del día 20 del mes de Diciembre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR  
DILIGENCIA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE Juan Carlos Garza Mtz.

NOMBRE Noemi Garza Garza

FIRMA 

FIRMA 

NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_